

تاريخ: 2025/7/22

رقم القرار: 2025/15

ورود: 2025/6/23

رقم المراجعة: 2025/و/11

موضوع المراجعة: الطعن بالقانون رقم 11 الصادر بتاريخ 2025/6/12 (الإيجارات غير السكنية) المنشور في العدد 26/ من الجريدة الرسمية تاريخ 2025/6/12.

المستدعون: النواب: وليد البعريني، أحمد رستم، اللواء أشرف ريفي، محمد سليمان، سجيح عطية، علي خريس، غازي زعيتز، قاسم هاشم، د. حسين الحاج حسن، حسن عز الدين، هاغوب ترزيان، أسامة معروف سعد وملحم محد الحجيري.

إنّ المجلس الدستوري،

الملتئم في مقرّه بتاريخ 2025/7/22، برئاسة رئيسه القاضي طنوس مشلب وحضور الأعضاء القضاة: عوني رمضان، أكرم بعاصيري، ألبرت سرحان، رياض أبو غيدا، فوزات فرحات، ميشال طرزي، الياس مشرقاني وميراي نجم. وبغياب نائب الرئيس القاضي عمر حمزة لدواعٍ صحيّة.

بناءً على المادة 19 من الدستور،

بعد الاطلاع على ملف المراجعة وعلى التقرير الوارد في 8/7/2025،

ولدى التدقيق والمذاكرة،

تبين أنّ النواب، الواردة أسماؤهم أعلاه، قدموا بتاريخ 2025/6/23، مراجعة طعن بالقانون رقم 11/و/2025 (الإيجارات غير السكنية) المنشور في العدد 26 من الجريدة الرسمية،

تاريخ 2025/6/12، سجلت في قلم المجلس برقم 11/و/2025 بتاريخ ورودها، طالبين تعليق مفعول القانون فوراً لحين صدور القرار النهائي بإبطاله، وقبول المراجعة شكلاً لاستيفائها جميع الشروط الشكلية وقبولها أساساً وإعلان عدم دستورية القانون موضوعها وإبطاله برمته وأدلوها بالأسباب التالية:

- 1- عدم دستورية النشر لتعارضه مع أحكام المادة 57 من الدستور.
- 2- عدم دستورية النشر لتعارضه مع مبدأ فصل السلطات المنصوص عنه في الفقرة "هـ" من مقدمة الدستور.
- 3- عدم جواز التشريع في ظل الشغور الرئاسي إلا للضرورة وليس بينها القانون المطعون فيه.
- 4- عدم جواز التشريع في ظل حكومة مستقلة إلا للضرورة، وليس بينها القانون المشكو منه.
- 5- عدم جواز التشريع المفضي إلى تحرير الإيجارات غير السكنية في ظل الظروف الإستثنائية التي كان يمر بها البلد بتاريخ إقرار القانون والتي ما زالت قائمة حتى اليوم.
- 6- واستطراداً عدم جواز التشريع قبل إقرار الموازنة.
- 7- انتهاك "القانون" لمقدمة الدستور وللمادة 15 من الدستور من حيث حق الملكية.
- 8- انتهاك "القانون" للحقوق المكتسبة وهو مبدأ ذو قيمة دستورية.
- 9- انتهاك مقدّمة الدستور فيما خصّ "العدالة الاجتماعية" وفي الإخلال بالإستقرار الاقتصادي.
- 10- انتهاك مقدّمة الدستور والمادة 7 من الدستور فيما يتعلّق بالمساواة.
- 11- غموض القانون.
- 12- عدم مراعاة المصلحة العامة والانتظام العام والمبادرة الفردية.
- 13- عدم جواز تعديل أو الغاء في قوانين لاحقة، النصوص النافذة السابقة والضامنة لهذه الحقوق الأساسية في حق الملكية والتعويض عند استرداد أملاك خاصة وشرط المنفعة العامة استناداً الى المادة 15 من الدستور وللقانون 67/11.
- 14- مخالفة المادة 7 والفقرة "ج" من مقدمة الدستور وضرب المساواة في الحقوق والواجبات بين جميع المواطنين دون أيّ تمييز.

15- مخالفات القانون المطعون فيه، موجبات الدولة لجهة الالتزام بالإتفاقيات الدولية ومقدمة الدستور اللبناني والمبادئ الدستورية في المحافظة على حق الملكية وعدم التمييز بين المواطنين استناداً الى المادة 7 وفقرة "ج" و"و".

16- انتهاك مبدأ توازن المالية العامة ومبدأ حسن إدارة المال العام.

17- انتهاك مبدأ التوازن في العقود وحقوق الأطراف.

18- أن القانون المطعون فيه يؤدي الى فوضى كارثية وينتهك مبدأ المساواة أمام القانون (المادة 7 من الدستور) ويخلّ بمبدأ الأمن القانوني والاستقرار التشريعي ويخالف مبدأ الحقوق المكتسبة والثقة المشروعة.

19- مخالفة مبدأ الفصل بين السلطات، ومبدأ حق كل انسان أن يلجأ الى المحاكم الوطنية المختصة لإنصافه، استناداً الى المادة 20 من الدستور اللبناني، وللمادة 8 من الإعلان العالمي لحقوق الانسان.

20- مخالفة الفقرة " و " من مقدّمة الدستور.

21- انتهاك القانون للفقرتين " ب " و " ج " من مقدّمة الدستور والمادة 7 من الدستور.

22- انتهاك القانون للمبادرة الفردية والعدالة الاجتماعية وانطوائه على مخاطر التوطين.

23- انتهاك القانون للمبادرة الفردية والملكية الخاصة.

24- مخالفة أحكام المادة 25 من الإعلان العالمي لحقوق الانسان.

25- الخطأ الساطع في التقدير والتشريع وانتهاك المصلحة العامة.

26- ضرب الاستقرار التشريعي.

وتبين أنه بتاريخ 2025/6/24 حضر النائب سجيح عطية الى قلم المجلس وطلب تدوين

رجوعه عن الطعن بموجب تصريح خطي ضمّ للملف،

وتبين أنه بتاريخ 2025/7/8 ورد التقرير وضمّ للملف.

بناءً عليه

أولاً: في الشكل:

حيث إنّ القانون المطعون فيه نشر في العدد 26 تاريخ 2025/6/12 من الجريدة الرسمية ووردت مراجعة الطعن في 2025/6/23 أي ضمن المهلة القانونية وهي موقعة من ثلاثة عشر نائباً ومستوفية سائر الشروط الشكلية فتقبل شكلاً.

ثانياً: في طلب الرجوع عن الطعن:

حيث إنّ الطاعن النائب سجيح عطية طلب في 2025/6/24 تدوين رجوعه عن الطعن، وحيث إنّ مراجعة الطعن بدستورية القوانين ليس لها طابع شخصي لأنها تتعلق بالانتظام العام الدستوري، وبمجرد تسجيلها في القلم لا يكون لطلب الرجوع أي مفعول ما يؤدي الى عدم قبوله.

ثالثاً: في الأساس:

1- في السببين الأول والثاني:

حيث إنّ الجهة الطاعنة تدلي بأن إصدار القانون ونشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 2025/6/12 جاء في غير محله الدستوري باعتبار أنّ مجلس الوزراء، بوكالته عن رئيس الجمهورية خلال فترة الشغور الرئاسي، قرّر رد القانون الى مجلس النواب، وأنّه لم يكن بإمكانه التراجع عن مرسوم الرد كما لم يكن بإمكان رئيس الجمهورية إصداره ما دام سبق وقرر وكيله رده، لأنّ رئاسة الجمهورية متى طلبت إعادة النظر بالقانون خرج من يدها ولم يعد بإمكانها إصداره إلا إذا أصرّ عليه مجلس النواب، بالأغلبية المطلقة من عدد أعضائه في قراءة ثانية للقانون،

وحيث يتبين أنّه بتاريخ 19 كانون الأول 2023، قرّر مجلس الوزراء وكالة عن رئيس الجمهورية إصدار القانون ولم يصدره بمرسوم، وبتاريخ 2024/1/12 أصدر مجلس الوزراء القرار رقم 8 الذي قضى بالموافقة على إعادة القانون المطعون فيه الى مجلس النواب، وصدر المرسوم رقم 12835 إنفاذاً لهذا القرار الاخير،

وحيث إنّه بعد أن طُعن بالمرسوم 12835 أمام مجلس شورى الدولة الذي قرّر وقف تنفيذه، وجّه رئيس الحكومة كتاباً لمجلس النواب لاسترجاع نسخة القانون الأصلية الموقعة لنشره، فأعيدت بتاريخ 2025/3/28 أي بعد انتخاب رئيس الجمهورية وتشكيل حكومة جديدة، فاعتبر القانون نافذاً حكماً وصدر برقم 2025/1 بتاريخ 2025/4/3 ونشر في العدد 14 من الجريدة الرسمية بالتاريخ المذكور،

وحيث إنّه بتاريخ 2025/5/20 أصدر المجلس الدستوري، بنتيجة مراجعتي طعن بالقانون المذكور، القرار رقم 2025/5 بإعلان عدم نفاذ القانون لمخالفة نشره أحكام المادة 57 من الدستور، لأن إجراءات إصداره لم تراعى أصولاً وبالتالي لا تكون مهلة الشهر قد انقضت، وحيث إنّه، انفاذاً لقرار المجلس الدستوري رقم 2025/5 صدر القانون آياه موقعاً من رئيس الجمهورية ورئيس الحكومة برقم 2025/11 بتاريخ 2025/6/5 ونشر في العدد 26 تاريخ 2025/6/12 من الجريدة الرسمية،

وحيث إنّ إصدار رئيس الجمهورية للقانون، برقمه 11 الجديد عملاً بقرار المجلس الدستوري، الملزم لجميع السلطات العامة وللمراجع القضائية والإدارية وغير القابل لأي طريق من طرق المراجعة، يكون متوافقاً مع الدستور ولا يبقى من موجب للبحث في باقي ما أثير لجهة عدم دستورية النشر.

2- في أسباب الطعن الثالث والرابع والخامس مجتمعة:

حيث إنّ الطاعنين يدلون بعدم جواز التشريع في ظل الشغور الرئاسي ولا في ظل حكومة معتبرة مستقلة إلا للضرورة، وليس بينها القانون المطلوب إبطاله، الأمر الذي يتعارض مع أحكام المادتين 74 و75 من الدستور والفقرة (هـ) من مقدمته ويخلّ بتوازن السلطات، وبعدم جواز التشريع المفضي الى تحرير الإيجارات غير السكنية في ظل الظروف الاستثنائية التي كان يمرّ بها البلد بتاريخ إقرار القانون المطعون فيه والتي ما زالت قائمة حتى اليوم، وبعدم جواز التشريع أثناء انعقاد العقد العادي الثاني للمجلس النيابي قبل التصويت على الموازنة عملاً بأحكام المادة 32 من الدستور،

وحيث إنّ الغاية من المادة 75 من الدستور هي إعطاء الأولوية لانتخاب رئيس للجمهورية وحث المجلس على الإسراع في هذا الانتخاب ومنعه من القيام بأي عمل أو مناقشة في الجلسة المخصصة للإنتخاب، أما الشؤون العامة الأخرى الداخلة في اختصاص مجلس النواب، فيمكن عرضها في جلسات أخرى لطرحها ومناقشتها وأخذ القرارات بشأنها،

وحيث إنّ تسيير شؤون المواطنين توجب التشريع في فترة الشغور الرئاسي ولو حصل في ظل حكومة تصريف أعمال، لاسيما أن الفقرة الثالثة من المادة 69 من الدستور نصّت على أن مجلس النواب، عند استقالة الحكومة أو اعتبارها مستقيلة، يصبح حكماً في دورة انعقاد استثنائية حتى تأليف حكومة جديدة ونيلها الثقة، ويكون له بهدف تأمين سير المرفق العام حق التشريع في مختلف المواضيع، والقول بخلاف ذلك يؤدي الى شلل في عمل السلطات وتعطيل المرافق العامة. (قرار المجلس الدستوري رقم 2023/6 تاريخ 2023/5/30)،

وحيث إنّ القانون المطعون فيه يتضمّن حصراً لتنظيم علاقة المؤجرين بمستأجري الأماكن غير السكنية لفترة انتقالية معقولة تسبق تحرير تلك الإيجارات من عبء القانون الاستثنائي الإلزامي وإخضاعها لحرية التعاقد، كما جاء في الأسباب الموجبة للقانون، ولا صلة بين أوضاع البلد الإقتصادية أو المالية التي يصفها الطاعنون بالإستثنائية، وموضوع القانون المطعون فيه، وبالتالي لا يكون لأوضاع البلد الإقتصادية تأثير على مدى دستورية القانون المطعون فيه، فضلاً عن أنّ البحث في ملاءمة القانون للوضع الاقتصادي يخرج عن اختصاص القضاء الدستوري،

وحيث إنّ المادة 32 من الدستور نصت على أنّ العقد الثاني العادي لاجتماعات المجلس النيابي المبتدئ يوم الثلاثاء الذي يلي الخامس عشر من شهر تشرين الأول والذي يدوم الى آخر السنة تخصّص جلساته بالبحث في الموازنة والتصويت عليها قبل كل عمل آخر،

وحيث إنّ الغاية من هذا النص الدستوري هي إيلاء الأولوية للبحث في الموازنة والتصويت عليها نظراً لأهميتها ومكانتها في انتظام مالية الدولة العامة وانتظام مؤسساتها وليس في نص

المادة 32 المذكورة ما يشير الى أن نية المشتري ذهبت الى منع المجلس النيابي من التشريع بالمطلق قبل إقرار الموازنة،

وحيث إنّ القول بمثل هذا المنع يصطدم بمبدأ سيادة التشريع الذي يرتكز عليه النظام الديمقراطي البرلماني المنصوص عليه في الفقرتين "ج" و"و" من مقدمة الدستور، والذي يفيد بأن للمشتري سلطة أصلية ومطلقة في سنّ القوانين، والذي يقتضي تطبيقه بشكل يتواءم مع سائر النصوص والمبادئ الدستورية ذات الصلة من أجل إنتاج كامل مفاعيله،

وحيث سنداً لما تقدم يقتضي رد أسباب البطلان المسندة الى مخالفة المواد 32 و74 و75 من الدستور والفقرة "هـ" من مقدمته لعدم صحتها.

3- في أسباب الطعن السابع والثامن والثالث عشر والخامس عشر والثاني والعشرين

والثالث والعشرين مجتمعة:

حيث إنّ الطاعنين يدلون تأييداً لهذه الأسباب بأن القانون المطعون فيه خالف أحكام المادة 15 من الدستور التي نصّت على أن الملكية هي في حمي القانون ولا يجوز أن يُنزع عن أحد ملكه إلا لأسباب المنفعة العامة في الأحوال المنصوص عليها في القانون بعد تعويضه عنه تعويضاً عادلاً، كما أنّه خالف أحكام الفقرة (و) من مقدمة الدستور التي نصّت على أن النظام الإقتصادي حرّ، يكفل المبادرة الفردية والملكية الخاصة، كما أنّه انتهك الحقوق المكتسبة ذات القيمة الدستورية المكرّسة في المرسوم الإشتراعي رقم 67/11 تاريخ 1967/7/11 المتعلق بالمؤسسة التجارية وبقوانين إيجارات الأماكن التجارية المتلاحقة منذ عقود من الزمن، وبأنه لا يستقيم تعديل أو إلغاء النصوص النافذة والضامنة لحق الملكية والتعويض عن استردادها للمنفعة العامة بموجب قوانين لاحقة، الأمر الذي يشكّل مخالفة لأحكام المادة 15 من الدستور ولأحكام المرسوم الإشتراعي رقم 67/11، وبأنّ القانون المطعون فيه خالف موجبات الدولة الإلتزام

بالإتفاقيات الدولية ومقدمة الدستور والمبادئ الدستورية في المحافظة على حق الملكية وعدم التمييز بين المواطنين استناداً الى المادة 7 من الدستور والفقرتين (ج) و(و) من مقدمته، كما أنه غير في الإتفاقيات المعقودة بحرية، ما يفضي الى بطلان تعديل طريقة احتساب الزيادات على بدلات الإيجار،

وحيث إنّ الطاعنين يدلون أيضاً بأن تحرير عقود الإيجار التجارية الذي اعتمده القانون المطعون فيه ينطوي على ضرب للملكية الخاصة التجارية لأن إيجار الأماكن المذكورة يشكل أحد عناصر المؤسسة التجارية التي يملكها المستأجر، وأن إسقاط هذا العنصر يُعد انتهاكاً صارخاً للملكية التجارية العائدة للمستأجر،

وحيث إنّ المادة الاولى من المرسوم الإشتراعي رقم 67/11 عرّفت المؤسسة التجارية بأنها أداة المشروع التجاري وهي تتألف أصلاً من عناصر غير مادية، وتبعياً من عناصر مادية يرمي جمعها وتنظيمها لممارسة مهنة تجارية لا تتسم بطابع عام. وتُعتبر المؤسسة التجارية مشتملة على الإسم التجاري والشعار وحق الإيجار والزبائن والمركز التجاري وغيرها من العناصر، وحيث إنّ المادة الثانية من المرسوم الإشتراعي إياه نصت على أن حقوق صاحب المؤسسة تحدّد بالنسبة لكل من عناصرها بالقوانين الخاصة المتعلقة بهذه العناصر وبالمبادئ القانونية العامة،

وحيث إنّ حق الأيجار الذي يُعتبر أحد العناصر غير المادية للمؤسسة التجارية يستمد كيانه ووجوده من عقد الإيجار الأساسي الجاري بين مالك العقار - المؤجر - والمستأجر الراغب في إنشاء المؤسسة التجارية في مأجوره لتكون أداة لمشروعه التجاري،

وحيث إنّ حق الإيجار الذي يدخل في تكوين المؤسسة التجارية الى جانب سائر عناصرها يبقى في مطلق الأحوال خاضعاً لشروط وضوابط عقد الإيجار الأساسي الجاري بين المؤجر مالك العقار والمستأجر صاحب المؤسسة التجارية، ولا يستقيم الزعم بأنّ حق الإيجار باعتباره أحد

عناصر المؤسسة التجارية "يتقلّت" من ضوابط عقد الإيجار الأساسي ويمسي مستقلاً عنه ويعطي صاحب المؤسسة التجارية حقاً مطلقاً بالتصرّف به تصرّف المالك بملكه بمعزل عمّا نصّت عليه المادة 2 من المرسوم الإشتراعي رقم 67/11،

وحيث إنه يترتّب على ما تقدّم أنّ القانون المطعون فيه الذي حدّد موعداً زمنياً معقولاً لإنهاء التمديد القانوني الإلزامي لعقود الإيجار غير السكنية وفق آلية تنفيذ غير مرهقة لفريقي عقد الإيجار والعودة الى حريّة التعاقد، لم يخالف أحكام الدستور ولا المبادئ والنصوص ذات القيمة الدستورية الأمر الذي يفضي الى رد جميع هذه الأسباب المثارة.

4- في أسباب الطعن التاسع والثاني عشر والسادس عشر مجتمعة:

حيث إنّ الطاعنين يعيبون على القانون المطعون فيه انتهاكه الفقرة (ج) من مقدمة الدستور في ما خص العدالة الإجتماعية وإخلاله بالإستقرار الإقتصادي باعتباره ضرب فئة إجتماعية كاملة متمثلة بقدامى المستأجرين التجار الذين يفتقدون أي ضمانات إجتماعية أو تعويضات نهاية خدمة، ما يشكّل ظالمة كبرى وانتهاكاً للحق الدستوري في العدالة الاجتماعية، وإن الزيادة الخيالية في بدلات الإيجار بنسبة 8% من القيمة البيعية للمأجور تُعتبر ظالمة وستقود الى إقفال الكثير من المؤسسات وكذلك الأمر بالنسبة لمضاعفة بدلات الإيجار المنصوص عليها في المادة 12 من القانون المطعون فيه، فضلاً عن أنّه لم يراعِ المصلحة العامة والإنتظام العام والمبادرة الفردية وينبغي في الظروف الإستثنائية الراهنة الناجمة عن أوضاع اقتصادية ومعيشية مأزومة إيجاد توازن في العلاقة بين حق الملكية الخاصة من جهة أولى وضرورة الحفاظ على الإنتظام العام ذي القيمة الدستورية من جهة ثانية والمبادرة الفردية من جهة ثالثة،

وحيث إنّ القانون المطعون فيه حدّد مهلة زمنية معقولة وآلية تنفيذ لوضع حدّ نهائي للتمديد القانوني الجبري لجميع عقود الإيجار غير السكنية السائد منذ عشرات السنوات خلافاً

لمشيئة المتعاقدين بهدف إعادتها الى كنف التعاقد الحر وقاعدة العرض والطلب المعمول بها في النظام الإقتصادي الحر الضامن للمبادرة الفردية وللملكية الخاصة والمكرّس في الفقرة (و) من مقدمة الدستور، كما جاء في الأسباب الموجبة للقانون، ولم ينهض فيه أي مسّ ظاهر بالعدالة الاجتماعية وبالإستقرار الإقتصادي وبفقدان التوازن في العلاقة بين حق الملكية الخاصة والمبادرة الفردية والحفاظ على الإنتظام العام، مع التنويه بأن نسب الزيادات القانونية على البدلات لا تخضع لرقابة المجلس الدستوري طالما أنها غير فاحشة وتبقى خاضعة لتقدير المجلس النيابي في ضوء المعطيات الإقتصادية والمالية والاجتماعية الراهنة، الأمر الذي يوجب رد هذين السببين لعدم صحتهما.

5- في أسباب الطعن العاشر والرابع عشر والسابع عشر والثامن عشر والواحد والعشرين مجتمعة:

حيث إنّ الطاعنين يعيبون على القانون المطعون فيه انتهاكه الفقرتين (ب) و (ج) من مقدّمة الدستور ومادته السابعة في ما يتعلّق بالمساواة التي تعني أن لا تستفيد جماعة من منفعة مبالغ فيها وأن تتعرّض جماعة أخرى لضرر مبالغ فيه من قانون عام، كما أنّ المادة 3 من القانون المطعون فيه أعطت الحق للمالك منفرداً بممارسة خياره بإبقاء صاحب المؤسسة في مؤسسته سنتين أو أربع سنوات دون إعطاء حق الخيار ذاته للمستأجر، كما أنه انتهك مبدأ التوازن في العقود وحقوق الأطراف وأخلّ بمبدأ الأمن القانوني والإستقرار التشريعي وخالف مبدأ الحقوق المكتسبة والثقة المشروعة باعتبار أنه لم يتضمّن في بنوده معالجة سدّ الفراغ القانوني عن الفترة الممتدة من 2022/6/30 التاريخ الذي ينتهي معه آخر تمديد وحتى تاريخ نفاذ القانون الجديد،

وحيث إنّ القانون المطعون فيه، يرمي الى تنظيم العلاقة التعاقدية خلال مرحلة وجيزة، بإعادتها الى طبيعتها الحرة التي تتوافق مع النظام الإقتصادي الحرّ المسند الى المبادرة الفردية وحرية التعاقد وضمان الملكية الخاصة والمكرّس في الفقرة (و) من مقدمة الدستور ولا يكون قد

انتهاك مبدأ المساواة في الحقوق والموجبات بين المواطنين المنصوص عليه في الفقرة (ج) من مقدمة الدستور والمادة السابعة منه،

وحيث بالنسبة للمادة الثالثة من القانون فإن الفقرة "أ" منها تنصّ على ما يلي:

أ- "تمدد الإجارة في الأماكن غير السكنية لمدة أقصاها أربع سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون في حال طالب المؤجر بالزيادات التدريجية على بدل الإيجار المحددة في المادة السادسة من هذا القانون، وبعدها تصبح الإجارة حرّة وخاضعة لإرادة المتعاقدين".

وحيث إن تحديد المؤجر للإجارة لمدة سنتين فقط في الفقرة "ب" يعوضه تنازله عن حقه بالزيادة المنصوص عليها في المادة "6" من القانون، فتكون الفقرة "أ" أوجدت توازناً بين حقوق الفريقين في عقود الإيجار الممدة بموجب القانون المطعون فيه،

وحيث تبعاً لما تقدم لا يكون القانون المطعون فيه قد انتهاك مبدأ التوازن في العقود أو حقوق أطرافها أو مبدأ المساواة،

وحيث إنّه، وإن وُجد فرضاً فراغ تشريعي بين تاريخ انقضاء مفعول قانون الإيجارات الإستثنائي الأخير والقانون الحاضر المطعون فيه، فإنّ هذا الفراغ يبقى بدون تأثير على مدى دستورية القانون الحاضر الذي يُعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية في 2025/6/12 وبمعدل عمّا سبقه، ويعود للمجلس النيابي أن يصدّ هذا الفراغ القانوني بالتشريع الملائم عند الإقتضاء، الأمر الذي يقتضي معه رد الأسباب المدلى بها لعدم صحتها.

6- في سبب الطعن الحادي عشر:

حيث إنّ الطاعنين يدلون بأن القانون المطعون فيه يشوبه الغموض، ما يجعله غير واضح وغير مفقوه ويفسح المجال لتطبيقه بشكل استتسابي لا سيما في ضوء تشعب بعض مواده التي احتوت على العديد من الفقرات، وأن المادة 12 غير واضحة على الإطلاق وقد تجعل بدل

الإيجار مضاعفاً الى 16 % بدلاً من 8 % للأماكن المؤجرة من الدولة، كما أنّ الغموض يكتنف الفقرة (د) من المادة 10 لجهة تحديد نسبة التناقص في تعويض الاسترداد، ما يجعلها قابلة لتأويلات متضاربة وتفسيرات متناقضة تؤدي الى تطبيقها بطريقة تعسفية تميّز بين المواطنين، الأمر الذي يؤول الى اعتبار القانون غير دستوري لتعارضه مع مبدأ المساواة أمام القانون وحق الأفراد في معرفة الحقوق والواجبات المترتبة عليهم بنصوص قانونية واضحة،

وحيث إن المادة 12 من القانون المطعون فيه جاءت في سياق ما يُعرّف بنظام "البديل العادل" المكرّس في قوانين الإيجارات الإستثنائية المتعاقبة،

وحيث إنّ، وبالرجوع الى أحكام المادة 12 من القانون المطعون فيه، لم يتبين أن هناك التباساً أو غموضاً في صياغتها التي جاءت في سياق تكريس " نظام البديل العادل" المعمول به في جميع قوانين الإيجارات الإستثنائية المتعاقبة ولغاية القانون الراهن المطعون فيه، كما أنّ ليس ثمة التباساً أو غموضاً عند تطبيق أحكام المادة 12 وعطفها على أحكام المادة 6 من القانون إياه التي حدّدت نسبة الزيادات القانونية على سائر عقود الإيجار غير السكنية، طالما أنّ " حالات مضاعفة بدلات الإيجارات" جاءت بصورة مستقلة عن الزيادات القانونية المنصوص عليها في المادة "6" ما يجعل طلب ابطالها في غير محله ومستوجب الرد،

وحيث إنّ من جهة أخرى، وفي ما يتعلّق بالطعن المساق ضد الفقرة (د) من المادة 10 من القانون المطعون فيه، يتبدّى بالرجوع الى نص هذه الفقرة أنها قصدت عقود الإيجار الممددة لأربع سنوات بموجب الفقرة (أ) من المادة 3 من القانون ذاته دون تلك الممددة لسنتين بموجب الفقرة (ب) من المادة 3 المذكورة، بحيث ذكرت أنّ التعويض الذي يستحق للمستأجر يتناقص نسبياً مع المدة المتبقية من المهلة التمديدية " أي بمعدّل الربع عن كل سنة انقضت من الفترة التمديدية "،

وحيث إنّ صياغة الفقرة (د) من المادة 10 المذكورة جاءت ملتبسة وغير واضحة إذ أنها تستبعد من أحكامها عقود الإيجار الممددة لسنتين وذلك بدون مبرّر منطقي أو قانوني، الأمر

الذي يؤول الى خلق التباس واضح وعدم فقه وغموض حول تحديد نسبة التناقص التي تصيب تعويض الإسترداد بالنسبة للإيجارات الممدّدة لسنتين،

وحيث إنّ صياغة الفقرة (د) المذكورة جاءت غامضة وملتبسة وغير قابلة للتطبيق بشكل واضح وعادل وثابت على فئة المستأجرين الممدّدة عقودهم لسنتين بموجب المادة 3 من القانون المطعون فيه، الأمر الذي يوجب إبطالها لمخالفتها مبدأ وجوب أن يكون النص التشريعي قابلاً للفقه وواضحاً. (يراجع قرار المجلس الدستوري رقم 2002/3 تاريخ 2002/7/15 والقرار رقم 2005/1 تاريخ 2005/8/6).

7- في سبب الطعن التاسع عشر:

حيث إنّ الطاعنين يدلون تحت هذا السبب بأن المادة 20 من الدستور والمادة 8 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان فرضتا أن تكون المحاكمة علنية ووجاهية وأن تنظر بها محكمة الأساس على درجتين ليتمكّن المواطن من الدفاع عن نفسه وعن أمواله، وبأن المادة 5 من القانون المطعون فيه نصّت بأن المحاكمات تتمّ بطريقة غير وجاهية في مرحلة تعيين الخبراء لتحديد بدل المثل بحيث يصدر القرار في غرفة المذاكرة بدون مراعاة مبدأ العلنية والوجاهية في المحاكمة وهي أخطر مرحلة في دفاع مالكي المؤسسات التجارية عن حقوقهم وتناقض أصول المحاكمات المدنية وقانون التجارة، وبأنّ المادة 8 من القانون المطعون فيه نصّت على طرد المستأجر بعد انقضاء فترة الإيجار عبر قضاء الأمور المستعجلة بأمر على عريضة دون دعوة الطرفين وعلى درجة واحدة خلافاً لما أوجبه المادة 20 من الدستور والمادة 8 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان،

وحيث إنّ المادة 20 من الدستور والمادة 8 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان نصّتا على حق كل شخص في اللجوء الى المحاكم لإنصافه من أية أعمال تنتهك حقوقه وفقاً لنظام قانوني يحفظ له الضمانات اللازمة،

وحيث إنّّه بالعودة الى البند ثانياً من المادة 5 من القانون المطعون فيه، يتبين أنها نصّت على آلية قضائية وجاهية وعلنية متكاملة من أجل تحديد بدل المثل، في حال عدم توصّل المؤجر والمستأجر الى اتفاق رضائي على تحديده، بحيث يكون لأي من الفريقين أن يستحضر الآخر أمام القاضي المنفرد المختص مكانياً الناظر بقضايا الإيجارات الذي يقوم بتعيين خبير وتكليفه بتحديد بدل المثل، وعلى أن تخضع الخبرة للأصول الجاهية المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية، وعلى أن يبلغ التقرير فور وروده من الفريقين للتعليق عليه، وبعد اختتام المحاكمة للقاضي أن يصدر حكمه ضمن مهلة شهر واحد وهو قابل للاستئناف،

وحيث إنّ الفقرة الأخيرة من المادة 8 من القانون المطعون فيه التي نصّت على طرد المستأجر الذي يبقى شاغلاً المأجور بدون مسوّغ شرعي بواسطة قاضي الأمور المستعجلة بموجب أمر على عريضة لم تلغ حق الدفاع الذي كرّسه قانون أصول المحاكمات المدنية للمتضرّر من أمر على عريضة الصادر بحقه وذلك بسلوكه طريق الاعتراض على هذا الأمر بوجه المستفيد منه وفقاً للأصول النزاعية التي تضمن له سلوك سائر طرق المراجعة المتاحة قانوناً،

وحيث إنّ القانون المطعون فيه لم يخالف بشيء المادة 20 من الدستور ولا المادة 8 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، ما يؤوّل الى رد هذا السبب لعدم قانونيته.

8- في أسباب الطعن الرابع والعشرين والخامس والعشرين والسادس والعشرين مجتمعة:

حيث إنّ الطاعنين يدلون ببطلان القانون المطعون فيه لمخالفته أحكام المادة 25 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، ولأنه صدر بنتيجة خطأ ساطع في تقدير انعكاساته السلبية

على الإقتصاد والمجتمع، أو بالإستناد الى معلومات ومعطيات مغلوبة أو ابتغت مصالح خاصة على حساب المصلحة العامة، ولأنه ضرب الإستقرار التشريعي،

وحيث إنّ المادة 25 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان نصّت على حق كل شخص في مستوى من المعيشة كافٍ للمحافظة على الصحة والرفاهية له ولأسرته ويتضمّن ذلك التغذية والملبس والسكن والعناية الطبيّة وكذلك الخدمات الإجتماعية اللازمة، وله الحق في تأمين معيشته في حالات البطالة والمرض والعجز والترمّل والشيخوخة وغير ذلك من فقدان وسائل العيش نتيجة لظروف خارجة عن إرادته،

وحيث إنّ القانون المطعون فيه اقتصر على تنظيم علاقة المؤجر بالمستأجر في ما يعود للأماكن غير السكنية ولم يتطرّق في أي من فقراته الى وسائل عيش المستأجر ورفاهيته أو الى آلية المحافظة على صحّته الجسدية أو النفسية، فيكون الطعن لهذه الجهة في غير محله ومستوجب الرد،

وحيث إنّ الأخذ على القانون صدوره نتيجة خطأ فادح في تقدير نتائجه السلبية على الصعيدين الإقتصادي والإجتماعي أو بالإستناد الى معطيات ابتغت مصالح خاصة يستوجب ايضاً الرد إذ من المفترض أنّ يكون المشترع قد أقرّ القانون وفق الآلية العادية بعد مناقشته في اللجان البرلمانية المختصة في ضوء الأوضاع المالية والإقتصادية والإجتماعية السائدة، علماً أنّ مسألة البحث في مدى ملاءمة التشريع تخرج عن اختصاص المجلس الدستوري،

وحيث إنّ الادلاء بضرب القانون المطعون فيه بالإستقرار التشريعي لا يقع في موقعه الصحيح باعتبار أنّ القانون المذكور تناول تنظيم المرحلة الإنتقالية الممهّدة لتحرير عقود الإيجار غير السكنية من عبء القوانين الإستثنائية السابقة ليصار ضمن مهل معقولة الى إخضاعها لحرية التعاقد ومشیئة المتعاقدين إنفاذاً للفقرة (و) من مقدمة الدستور التي كرّست النظام الإقتصادي الحر وكفلت المبادرة الفردية والملكية الخاصة، الأمر الذي يقتضي معه رد هذا السبب الأخير لعدم صحته.

لهذه الأسباب

يقرّر بالأكثرية:

أولاً: في الشكل:

1. قبول المراجعة.
2. عدم قبول طلب الرجوع عن الطعن المقدم من النائب سبيع عطية.

ثانياً: في الأساس:

1. إبطال الفقرة (د) من المادة 10 من القانون المطعون فيه.
2. رد سائر الأسباب المثارة في مراجعة الطعن.
3. ابلاغ هذا القرار من رئاسة الجمهورية ورئاسة مجلس النواب ورئاسة مجلس الوزراء ونشره في الجريدة الرسمية.

قراراً صدر في الحدث بتاريخ 2025/7/22.

ميراي نجم الياس مشرقاني فوزات فرحات ميشال طرزي
(مخالف)

رياض أبو غيدا ألبرت سرحان أحمد أكرم بعاصيري

الرئيس

أمين السرّ

نائب الرئيس

طنوس مشلب

عوني رمضان

عمر حمزة